

# **CIFOCOMA 2**

## **RAPPORT ANNUEL**

**EXERCICE 2016**





# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	<b>3</b>
<b>Chiffres clés 2016</b>	<b>4</b>
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2016</b>	<b>5</b>
Evolution du marché immobilier et de son environnement	5
Evolution du capital et marché des parts	7
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	9
Gestion locative	12
Gestion immobilière	13
Résultats financiers	14
Expertises et valeur de la société	18
Fiscalité	19
Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	20
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	20
Perspectives	22
<b>Rapport financier sur l'exercice 2016</b>	<b>23</b>
Etat du patrimoine	25
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	26
Compte de résultat de l'exercice	27
Annexe aux comptes annuels	29
Tableau de composition du patrimoine	34
<b>Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale</b>	<b>39</b>
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>43</b>
<b>Projets de résolutions</b>	<b>47</b>

## PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### Profil

CIFOCOMA 2 est une SCPI à capital fixe.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°13-10 du 16 avril 2013.

Date de création : 3 novembre 1977.

### Siège Social

303, square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### Conseil de Surveillance au 31 décembre 2016

Mme Hélène KARSENTY, Présidente	174, Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC	06.16.29.06.21
M. André GUITARD, Vice-Président	13 rue Anatole France 51260 SAINT JUST SAUVAGE	03.26.80.00.28
Mme Jacqueline SOLSONA, représentant l'APPSCPI	BP 70040 95472 FOSSES	01.34.72.44.02
M. Serge BLANC,	2 Allée de Marivel, 96, av. de Paris 78000 VERSAILLES	01.39.49.02.41
M. Yves Pascal BING, représentant le cabinet Y. Pascal BING	32 rue Louis Thévenet 69004 LYON	04.78.42.44.85
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, représentant la Société ALCYON	10 rue Henri Poincaré 75020 PARIS	06.81.26.36.82
M. Laurent LESDOS,	Route du Vallon 5, CH 1938 CHAMPEX, SUISSE	06 85 72 80 50
M. Claude BON, représentant la Société SOPADEV	140 boulevard Haussmann 75008 PARIS	06.77.50.63.17

### Société de Gestion (au 31 décembre 2016)

SOFIDY S.A., Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042 (conforme à la Directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)

Société Anonyme au capital de 554 128 €

303, square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

### Commissaires aux Comptes

Titulaire : M. François PROVENCHERE  
8, rue Pierre Mille – 75015 Paris

Suppléant : M. Eric YAVROUYAN  
153 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

### Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

### Informations

M. Jean-Marc PETER

303, square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

# CHIFFRES CLES 2016

En euros

	31.12.16		31.12.15	
	Global	Par part <sup>(1)</sup>	Global	Par part <sup>(1)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Loyers	1 629 164		1 748 645	
Produits	2 038 290		2 234 932	
Charges	936 000		1 003 050	
Résultat	1 102 290	24,77	1 231 882	27,68
Bénéfice distribuable	1 905 693		2 004 813	
Dividende ordinaire	1 094 658	24,60	1 201 410	27,00
dont prélèvement sur le report à nouveau			-	-
Dividende exceptionnel <sup>(2)</sup>	106 810	2,40	44 504	1,00

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	6 809 112		6 809 112	
Total des capitaux propres	10 835 171		10 749 316	
Immobilisations locatives	14 769 340		14 677 316	
Dettes bancaires	3 589 049		3 771 734	
Nombre de parts	44 504		44 504	
Nombre d'associés	822		810	
Capitalisation <sup>(3)</sup>	26 098 926		26 613 392	

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertises hors droits	25 088 240	563,73	24 740 660	555,92
Valeur comptable	10 835 171	243,47	10 749 316	241,54
Valeur de réalisation	21 522 979	483,62	21 138 162	474,97
Valeur de reconstitution	25 379 869	570,28	24 722 019	555,50
Surface du patrimoine	7 246 m <sup>2</sup>		7 334 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier moyen <sup>(4)</sup>	93,97 %		96,24 %	

<sup>(1)</sup> par part ayant 12 mois de jouissance rétablis sur l'exercice

<sup>(2)</sup> dividende exceptionnel de 2,40 € par part versé le 15 décembre 2016 prélevé sur la réserve de plus-value

<sup>(3)</sup> en dernier prix de part acquéreur de l'année (nombre de part en circulation au 31 décembre x dernier prix de part acquéreur de l'année)

<sup>(4)</sup> déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

<b>Marché des parts</b>	2016	2015
Nombre de parts échangées sur l'exercice	435	322
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre <sup>(5)</sup>	540,00	550,64
Dernier prix de part acquéreur connu au 31 décembre <sup>(5)</sup>	586,44	598,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice <sup>(6)</sup>	592,15	659,94
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	-10,27%	+ 2,40%
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(7)</sup>	4,56%	4,24%

<sup>(5)</sup> la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 30/12/2016

<sup>(6)</sup> le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

<sup>(7)</sup> déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

<b>Taux de rendements internes (TRI) * <sup>(8)</sup></b>	2016	2015
Sur 7 ans	14,83 %	14,55 %
Sur 10 ans	12,76 %	12,58 %
Sur 15 ans	9,96 %	9,90 %
Sur 20 ans	8,55 %	8,54 %
depuis l'origine	10,16 %	10,20 %

<sup>(8)</sup> l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix d'exécution en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

\*depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 2008, le TRI est de 10,16 %

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016

Cher(e)s Associé(e)s,

## EVOLUTION DU MARCHE

### Contexte économique

Malgré un remarquable « alignement des planètes » (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt proches de zéro), la croissance européenne peine à redémarrer (+ 1,7 % en 2016 pour la zone euro). Le ralentissement de la croissance mondiale, un environnement fragilisé par la menace terroriste et un attentisme lié aux incertitudes politiques (négociations sur le Brexit, élections à venir) s'ajoutent aux problèmes structurels de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Malgré une légère accélération en fin d'année, la croissance française s'est établie à +1,1 % en 2016 soutenue par la consommation des ménages (+1,8 %) et par une reprise des investissements (+2,8 %) mais reste à un niveau inférieur à tous ses voisins. L'orientation plus positive en fin d'année augure néanmoins une poursuite de la reprise en 2017.

### Evolution du contexte monétaire

L'année 2016 a été marquée par un début de normalisation de la politique monétaire américaine (hausse des taux directeurs en décembre), alors qu'en Europe la BCE a poursuivi sa politique très accommodante pour inciter les banques à prêter davantage dans un contexte d'inflation qui reste contenue et de croissance qui tarde à repartir.

Les taux d'intérêts court terme ont atteint des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,13 % fin 2015 à -0,32 % fin 2016 sur le marché interbancaire alors que les taux longs ont connu une remontée en fin d'année (OAT 10 ans à 0,68 % fin 2016 contre un plus bas historique de 0,09 % en septembre 2016) mais restent inférieurs aux niveaux de fin 2015.

### Le marché immobilier en 2016

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit l'abondance de liquidité des investisseurs avec 31 milliards d'euros engagés, un niveau équivalent à celui déjà élevé de l'année précédente (32 milliards d'euros - source BNP Paribas Real Estate). Ces chiffres s'expliquent par la hausse des opérations comprises entre 50 et 200 millions d'euros et par une forte activité sur les portefeuilles. La compression des taux de rendement « *prime* », généralisée à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques, se poursuit mais à un rythme moindre par rapport aux années précédentes.

#### Commerces

La consommation des ménages en France s'est bien tenue, traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'inflation très faible. Avec 4,9 milliards d'euros échangés, l'activité 2016 ressort en léger recul par rapport à l'année 2015 (5,5 milliards d'euros) avec un ralentissement plus marqué pour les centres commerciaux. Le segment du « *high street retail* » (magasins de pied d'immeubles) a connu une nouvelle année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Les taux de rendement sur le commerce de centre-ville ont connu une nouvelle compression cette année atteignant 2,75 % pour les meilleurs actifs *prime* à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie suivent cette même tendance (4,20 % et 4,60 % respectivement pour les meilleurs actifs *prime*) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

#### Bureaux

Les bureaux représentent 18 milliards d'euros d'engagements en 2016 (contre 19 milliards d'euros en 2015) soit 58% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. L'activité s'est concentrée à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest avec des taux de rendement *prime* en légère compression à 3,15 % dans Paris QCA et à 3,65 % dans le croissant ouest. L'investissement locatif a été marqué par un regain de dynamisme pour le marché francilien en 2016 avec une hausse des transactions de +7 % par rapport à 2015. Les valeurs locatives restent globalement stables avec des nuances selon la localisation et les mesures d'accompagnement reculent en fin d'année. L'année 2016 a connu une création nette d'emplois tertiaires (y compris intérim) de près de 220 000 personnes (après 128 000 personnes en 2015)

traditionnellement utilisatrices de surfaces tertiaires permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France et particulièrement à Paris dont le taux de vacance a reflué à moins de 5 %.

### ***Résidentiel***

Ce marché a connu une année 2016 record avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien (environ 850 000 transactions), et une légère remontée des prix dans l'ancien après plusieurs années de baisse. Dans un contexte de confiance des ménages toujours dégradée, les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas et le nouveau dispositif « *Pinel* » sont à l'origine de ce rebond, qui reste fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce et leur convergence avec ceux de l'habitation ont par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### AUGMENTATION DE CAPITAL

La SCPI CIFOcoma 2 n'a pas augmenté son capital depuis 2013. Le nombre de parts au 31 décembre 2016 se maintient donc à 44 504. L'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices est la suivante :

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix acheteur au 31 Décembre
2012	6 503 112 €	999 690 €	42 504	715	79 975,20 €	502,50 €
2013	6 809 112 €	1 040 000 €	44 504	771	83 200,00 €	636,00 €
2014	6 809 112 €	Néant	44 504	787	Néant	647,00 €
2015	6 809 112 €	Néant	44 504	810	Néant	598,00 €
2016	6 809 112 €	Néant	44 504	822	Néant	586,44 €

### MARCHE SECONDAIRE

#### Marché organisé avec intervention de la société de gestion

Les associés désirant céder ou acheter des parts doivent adresser à SOFIDY un mandat de vente ou d'achat en remplissant un formulaire disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)). Les règles de passation d'ordre, de confrontation, d'exécution et de règlement sont également disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet.

Au cours des confrontations réalisées en 2016, les prix d'exécution suivants ont été établis :

-	29/01/2016	Prix d'exécution :	549,01 €	Prix acquéreur :	596,22 €	Quantité :	55 parts
-	29/02/2016	Prix d'exécution :	549,00 €	Prix acquéreur :	596,21 €	Quantité :	66 parts
-	31/03/2016	Prix d'exécution :	550,00 €	Prix acquéreur :	597,30 €	Quantité :	39 parts
-	29/04/2016	Prix d'exécution :	550,00 €	Prix acquéreur :	597,30 €	Quantité :	11 parts
-	31/05/2016	Prix d'exécution :	541,44 €	Prix acquéreur :	588,00 €	Quantité :	13 parts
-	30/06/2016	Prix d'exécution :	-	Prix acquéreur :	-	Quantité :	0 part
-	29/07/2016	Prix d'exécution :	550,00 €	Prix acquéreur :	597,30 €	Quantité :	52 parts
-	31/08/2016	Prix d'exécution :	-	Prix acquéreur :	-	Quantité :	0 part
-	30/09/2016	Prix d'exécution :	541,44 €	Prix acquéreur :	588,00 €	Quantité :	111 parts
-	31/10/2016	Prix d'exécution :	540,00 €	Prix acquéreur :	586,44 €	Quantité :	33 parts
-	30/11/2016	Prix d'exécution :	-	Prix acquéreur :	-	Quantité :	0 part
-	30/12/2016	Prix d'exécution :	540,00 €	Prix acquéreur :	586,44 €	Quantité :	55 parts

*Rappel : le prix acheteur correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement (actuellement de 5 %) et commission de cession de 3 % HT du prix net vendeur.*

Au total, ce sont donc 435 parts qui ont été échangées, soit 0,98 % du nombre total de parts au 31 décembre 2016. Au 31 décembre 2016, 293 parts étaient en attente de cession.

#### Marché de gré à gré sans intervention de la société de gestion

Au cours de l'année 2016, 50 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

#### Successions et donations

Au cours de l'année 2016, 944 parts (15 dossiers) ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions et/ou donations.

= > **Au total 1 429 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2016 soit 3,21 % du capital de votre SCPI.**



## Fluidité du marché secondaire des parts

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
	Avec intervention de la Société de Gestion	Sans intervention de la Société de Gestion					
			au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2012	846	108	2,36%	2,24%	1 mois	0	321 €
2013	443	231	1,59%	1,51%	1 mois	10	308 €
2014	388	18	0,91%	0,91%	1 mois	16	127 €
2015	322	2	0,73%	0,73%	1 mois	141	77 €
2016	435	50	1,09%	1,09%	1 mois	293	311 €

\* hors décès et successions

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2016, CIFOcoma 2 a investi dans les murs d'un commerce situé 55, avenue Jean Jaurès à Lyon (7<sup>ème</sup>) pour un prix de revient de 239 K€. Cet investissement dégage une rentabilité nette immédiate de 6,9 %.

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	LYON (7 <sup>ème</sup> ) – 55, avenue Jean Jaurès	Bosage / Agence immobilière	80 m <sup>2</sup>	239 100 €	16/09/2016
TOTAL			80 m <sup>2</sup>	239 100 €	

(\*) CCV = commerce de centre-ville

### FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

L'acquisition réalisée en 2016 a été partiellement financée par un emprunt bancaire pour un montant de 150 K€ sur 15 ans à un taux fixe de 1,85%.

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'établit à 3 589 K€, soit 14,39 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits) et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2016 est de 2,82 % (contre 2,98 % en 2015) ;
- le coût instantané au 31 décembre 2016 est de 2,81 % ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 80,6 %, le solde représentant la part des emprunts à taux variable ;
- la durée (durée de vie moyenne) est de plus de 5 ans et la durée de vie résiduelle moyenne d'environ 10 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes ;
- les emprunts sont tous amortissables.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>1</sup> au 31 décembre 2016 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,19 et 1,19.



55, avenue Jean Jaurès – Lyon (7<sup>ème</sup>)

<sup>1</sup> L'effet de levier de CIFOcoma 2 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

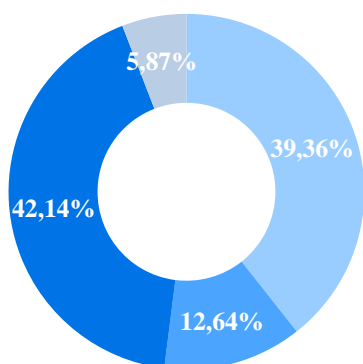
## ARBITRAGES DE L'EXERCICE

La Société de Gestion poursuit une politique de cession des actifs vacants et/ou n'entrant plus dans la cible d'investissement de la Société.

En 2016, votre SCPI a vendu deux biens immobiliers. Le premier, d'une surface de 47 m<sup>2</sup>, situé dans le centre commercial Ilot du Mail à Villeneuve La Garenne (92) et vacant depuis décembre 2013, a été vendu pour un prix net vendeur de 90,0 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 53,3 K€. Le second, d'une surface de 121 m<sup>2</sup>, situé à La Chapelle Saint Mesmin (45) et vacant depuis mai 2102, a été vendu pour un prix net vendeur de 273,7 K€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 181,1 K€.

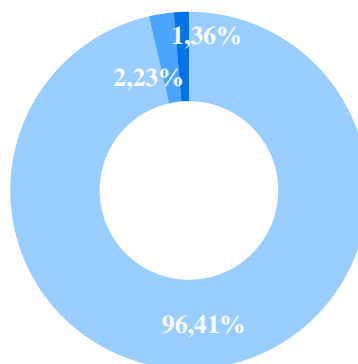
Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2015)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertises
363 684 €	234 478 €	330 000 €	+ 10,2%

## COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2016



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province
- Autres\*



### Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes surfaces de périphérie
- Habitations

\*correspond à l'indivision Nicolas



56 rue de Babylone– Paris (7<sup>ème</sup>)

### Composition du patrimoine à fin 2016 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Locaux Commerciaux		Habitations	TOTAL 2016	TOTAL 2015
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	39,36%			39,36%	42,48%
Région Parisienne	12,23%		0,40%	12,64%	14,46%
Province	38,95%	2,23%	0,96%	42,14%	43,06%
Autres*	5,87%			5,87%	
<b>TOTAL</b>	<b>96,41%</b>	<b>2,23%</b>	<b>1,36%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\*correspond à l'indivision Nicolas

### Composition du patrimoine à fin 2016 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux		Habitations	TOTAL 2016	TOTAL 2015
	Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie			
Paris	1 450 m²			1 450 m²	1 450 m²
Région Parisienne	1 236 m²		71 m²	1 307 m²	1 354 m²
Province	3 762 m²	392 m²	335 m²	4 489 m²	4 529 m²
<b>TOTAL</b>	<b>6 448 m²</b>	<b>392 m²</b>	<b>406 m²</b>	<b>7 246 m²</b>	<b>7 334 m²</b>

### Evolution du patrimoine de fin 2015 à fin 2016 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Commerces de centre-ville	96,18 %	96,32 %
Moyennes surfaces de périphérie	2,37 %	2,30 %
Habitation	1,44 %	1,38 %

Au 31 décembre 2016 le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 2 279 € / m².

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOcoma 2 s'élève à 93,97 % en 2016 contre 96,24 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 6,03 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 104 475 €.

La baisse du taux d'occupation en 2016 s'explique notamment par la libération en avril 2016 d'un local rue Parvis Saint Maurice à Lille (59) (représentant environ 2,2 % des loyers en année pleine). Ce local est reloué depuis le 15 décembre 2016.

### LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2016, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

<i>Du 1er janvier au 31 décembre 2016</i>	<b>Nombre</b>	<b>Surface en m²</b>	<b>Anciens Loyers</b>	<b>Nouveaux Loyers</b>
Renouvellements baux	6	892 m²	131 795 €	134 974 €
Relocations	1	176 m²	42 511 €	36 500 €
Déspecialisations	4	386 m²	123 953 €	123 953 €
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>1 454 m²</b>	<b>298 259 €</b>	<b>295 427 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				10 000 €

Les actions de gestion locative menées en 2016 ont notamment permis :

- le renouvellement de six baux à Abbeville (80), La Chapelle Saint Mesmin (45), Beaune (21), Brain (49), Vitry (94) et rue du Jour à Paris (1<sup>er</sup>) conduisant à une augmentation des loyers des commerces concernés à 135,0 K€ contre 131,8 K€ précédemment.
- la relocation d'un local rue du Parvis Saint Maurice à Lille (59), vacant depuis avril 2016, selon un bail commercial 3/6/9 ans pour un loyer annuel de 36,5 K€ contre 42,5 K€ précédemment.
- la cession de deux fonds de commerce concernant des actifs situés avenue de la République à Paris (11<sup>ème</sup>) et place Massillon à Hyères (83).
- la cession de deux droits au bail concernant deux actifs situés rue Lauriston à Paris (16<sup>ème</sup>) et boulevard Magenta à Paris (10<sup>ème</sup>) et permettant de percevoir des droits d'entrée à hauteur de 10 K€.

### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, les locaux suivants étaient vacants :

- TRESSES (33) – Galerie marchande le Bourg (82 m²) – en cours de vente
- SAINT ETIENNE (42) – rue Léon Nautin (107 m²)
- MANOSQUE (04) – 50, rue Grande (45 m²)
- THIONVILLE (57) – 7, rue de la Vieille Porte (53 m²)
- BLANQUEFORT (33) – C.C de la Renney (55 m²)
- VIENNE (38) – 36, rue Marchande (37 m²)
- Trois appartements situés à CLERMONT-FERRAND (vacant depuis l'acquisition), LENS et ALENCON.

### LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2016 s'établissent à 1 670 181 € contre 1 604 899 € en 2015.

## LITIGES

En dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs loyers et charges, aucun autre contentieux n'est à signaler.

## GESTION IMMOBILIERE

### GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, une dotation aux provisions pour grosses réparations de 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles est réalisée chaque exercice. Les reprises correspondent aux travaux effectués sur les immeubles.

Au 31 décembre 2016, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2015	325 502 €
+ Nouvelle provision constituée en 2016	70 300 €
- Reprise sur provision pour grosses réparations effectuées en 2016	- 26 894 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2016	368 908 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2016 ont principalement porté sur :

- la rénovation du chemin d'accès au magasin situé place de la Mairie à Saint Nolff (56) pour 6 K€ ;
- des travaux de renforcement et d'étanchéité de la toiture dans le centre commercial Renney à Blanquefort (33) pour 5 K€ ;
- la réfection de la toiture du local avenue des Etats-Unis à Clermont-Ferrand (63) pour 3 K€ ;
- des travaux de rénovation dans le local de l'avenue Marceau à Courbevoie (92) pour 3 K€ ;
- le ravalement de la façade d'un immeuble rue Jean du Bellay à Paris (4<sup>ème</sup>) pour 2 K€.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999.

Jusqu'au 31 décembre 2016, votre SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué au montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée. Conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, la PGR s'élevant à 368 908 € au 31 décembre 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, une provision pour gros entretien (PGE) devra être constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Par ailleurs, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, seront comptabilisées en charges.



47, boulevard Beaumarchais– Paris (3<sup>ème</sup>)



## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2016 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Dans un contexte économique toujours difficile pour certains locataires, la baisse du taux d'occupation (notamment suite à la libération d'un local rue du Parvis Saint Maurice à Lille (59), reloué en décembre 2016), ainsi qu'un volant de trésorerie non encore investie (faiblement rémunéré) expliquent la diminution des recettes locatives sur l'exercice 2016.

Pour rappel, l'année 2015 avait été marquée par des « autres produits » correspondants à des soldes présents dans les comptes depuis la reprise en gestion de la SCPI par SOFIDY en 2008 et prescrits au 31 décembre 2015.

Malgré une bonne maîtrise des charges, le résultat courant par part baisse également à 24,77 € en 2016 contre 27,68 € en 2015.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits annexes	<b>35,75</b>	97,15%	<b>39,27</b>	98,18%	<b>38,96</b>	98,31%	<b>40,00</b>	99,00%	<b>37,29</b>	99,60%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	<b>0,29</b>	0,80%	<b>0,17</b>	0,43%	<b>0,15</b>	0,38%	<b>0,03</b>	0,07%	<b>0,02</b>	0,05%
Autres produits	<b>0,76</b>	2,05%	<b>0,56</b>	1,39%	<b>0,52</b>	1,32%	<b>0,37</b>	0,93%	<b>0,00</b>	0,00%
Produits exceptionnels		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	<b>0,13</b>	0,34%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>36,80</b>	100,00%	<b>40,00</b>	100,00%	<b>39,63</b>	100,00%	<b>40,40</b>	100,00%	<b>37,44</b>	100,00%
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	<b>3,22</b>	8,74%	<b>3,41</b>	8,51%	<b>3,35</b>	8,45%	<b>3,50</b>	8,66%	<b>3,25</b>	8,69%
Autres frais de gestion	<b>2,00</b>	5,44%	<b>3,25</b>	8,13%	<b>3,21</b>	8,11%	<b>2,86</b>	7,07%	<b>3,83</b>	10,23%
Entretien du patrimoine	<b>0,80</b>	2,16%	<b>0,36</b>	0,91%	<b>0,32</b>	0,81%	<b>0,93</b>	2,30%	<b>0,60</b>	1,61%
Charges locatives non récupérées	<b>0,86</b>	2,33%	<b>0,54</b>	1,36%	<b>0,79</b>	1,99%	<b>1,48</b>	3,66%	<b>1,16</b>	3,11%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>6,87</b>	18,67%	<b>7,57</b>	18,92%	<b>7,67</b>	19,36%	<b>8,76</b>	21,69%	<b>8,85</b>	23,64%
Charges financières	<b>1,79</b>	4,85%	<b>2,22</b>	5,56%	<b>2,30</b>	5,80%	<b>2,41</b>	5,97%	<b>2,32</b>	6,18%
Amortissements nets										0,00%
* patrimoine										0,00%
* autres										0,00%
Provisions	<b>0,21</b>	0,58%	<b>-1,97</b>	-4,92%	<b>1,50</b>	3,78%	<b>1,54</b>	3,82%	<b>1,50</b>	4,02%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>2,00</b>	5,43%	<b>0,26</b>	0,64%	<b>3,80</b>	9,59%	<b>3,96</b>	9,80%	<b>3,82</b>	10,20%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8,87</b>	24,11%	<b>7,82</b>	19,56%	<b>11,47</b>	28,94%	<b>12,72</b>	31,48%	<b>12,67</b>	33,85%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>27,93</b>	75,89%	<b>32,18</b>	80,44%	<b>28,16</b>	71,06%	<b>27,68</b>	68,52%	<b>24,77</b>	66,15%
dont :										0,00%
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	<b>24,96</b>	67,83%	<b>28,80</b>	71,99%	<b>27,72</b>	69,94%	<b>27,00</b>	66,83%	<b>24,60</b>	65,70%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire et prélèvements sociaux	<b>24,86</b>	67,56%	<b>28,73</b>	71,82%	<b>27,66</b>	69,80%	<b>26,98</b>	66,80%	<b>24,59</b>	65,68%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>2,97</b>	8,07%	<b>3,38</b>	8,44%	<b>0,44</b>	1,12%	<b>0,68</b>	1,68%	<b>0,17</b>	0,45%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE<sup>(1)</sup></b>	<b>14,62</b>		<b>16,92</b>		<b>17,37</b>		<b>18,05</b>		<b>18,22</b>	

(1) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

(2) Hors distribution exceptionnelle prélevée sur la réserve de plus-value (2,40 € / part en 2016)

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES <sup>(1)</sup> [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage charges/ recettes locatives brutes
<b>2012</b>	1 482 213 €	367 813 €	[133 360 €]	24,82%
<b>2013</b>	1 684 020 €	339 112 €	[147 614 €]	20,14%
<b>2014</b>	1 717 364 €	510 544 €	[148 985 €]	29,73%
<b>2015</b>	1 748 645 €	565 996 €	[155 694 €]	32,37%
<b>2016</b>	1 629 164 €	563 956 €	[144 794 €]	34,62%

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

Toutes choses égales par ailleurs, le pourcentage des charges rapportées aux recettes locatives brutes est notamment impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit, lequel génère par ailleurs des revenus locatifs bruts supplémentaires.

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'EXECUTION		PRIX ACQUEUREUR		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION <sup>(4)</sup>		RENTABILITE SUR PRIX ACQUEUREUR <sup>(4)</sup>	
	au 1 <sup>er</sup> janvier (2)	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier (3)	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier	prix moyen sur l'exercice	au 1 <sup>er</sup> janvier	prix moyen sur l'exercice
<b>2012</b>	409,81 €	422,76 €	430,63 €	465,13 €	7,32%	7,10%	6,97%	6,45%
<b>2013</b>	462,76 €	479,04 €	465,13 €	527,85 €	6,87%	6,64%	6,84%	6,02%
<b>2014</b>	585,70 €	593,46 €	636,00 €	644,50 €	5,25%	5,18%	4,83%	4,77%
<b>2015</b>	595,76 €	607,54 €	647,00 €	659,94 €	4,70%	4,61%	4,33%	4,24%
<b>2016</b>	550,64 €	545,26 €	598,00 €	592,15 €	4,90%	4,95%	4,52%	4,56%

(1) Par part de pleine jouissance

(2) Dernier prix d'exécution connu au 31 décembre N-1 dans le cadre du régime du capital fixe

(3) Correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de la société de gestion de 3% HT du prix net vendeur

(4) Dividende versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %)

(5) Un dividende exceptionnel de 2,40 € par part a été versé le 15 décembre 2016.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2016 s'est élevé à 27,00 € par part ayant pleine jouissance et procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 4,56 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2015	2016	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	6,60 €	<b>6,00 €</b>	<i>Fin avril n</i>
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	6,60 €	<b>6,00 €</b>	<i>Fin juillet n</i>
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	6,60 €	<b>6,00 €</b>	<i>Fin octobre n</i>
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	7,20 €	<b>6,60 €</b>	<i>Fin janvier n+1</i>
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	1,00 €	<b>2,40 €</b>	<i>15 décembre n</i>
Dividende annuel par part	28,00 €	<b>27,00 €</b>	
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	4,24%	<b>4,56%</b>	

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2016, soit 50 K€ contre 43 K€ en 2015, est de 30 jours à date de facture.



40 rue de la Lampe – Boulogne sur Mer (62)



## Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2016 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	12 059 327 €	- €	12 059 327 €
+ Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	2 523 615 €	128 252 €	2 651 866 €
+ Emprunts	3 771 734 €	150 000 €	3 921 734 €
- Commission de souscription	- 888 207 €	- €	- 888 207 €
- Achat d'immeubles	- 17 027 244 €	- 220 000 €	- 17 247 244 €
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	- 2 311 041 €	- 15 653 €	- 2 326 694 €
- Dépôts et cautionnements	- 28 765 €	- 45 745 €	- 74 510 €
= <b>Sommes restant à investir</b>	- 1 900 581 €	- 3 146 €	- 1 903 727 €

(1) Depuis l'origine de la société

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.



270, avenue Daumesnil – Paris (12<sup>ème</sup>)

## **TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

<i>En Euros</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Résultat de l'exercice	1 102 290	1 231 882
Dotations nettes aux provisions	66 934	68 721
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 169 224</b>	<b>1 300 603</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>75 473</b>	<b>-102 548</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>1 244 697</b>	<b>1 198 056</b>
Achats d'immeubles	-217 195	-1 078 995
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité (et dividende exceptionnel)	328 662	987 345
Autres variations d'immobilisations	-808	-5 717
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>110 659</b>	<b>-97 367</b>
Collecte nette	0	0
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	0	0
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 209 245	-1 314 278
Nouveaux emprunts contractés	150 000	650 000
Remboursements d'emprunts	-332 685	-296 359
Variations des dépôts de garantie	-47 560	-19 514
Autres variations financières	-1 361	961
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>-1 440 852</b>	<b>-979 189</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-85 496</b>	<b>121 500</b>
Trésorerie d'ouverture	973 980	852 481
Trésorerie disponible en fin de période	888 484	973 980
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-85 496</b>	<b>121 500</b>



*12, rue Jean Du Bellay – Paris (12<sup>ème</sup>)*

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2016.

- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (BNP Paribas Real Estate), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2016, seule la dernière acquisition réalisée au-delà du 1<sup>er</sup> septembre 2016 n'a pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate et est retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais (0,9 % de la valeur totale du patrimoine). S'agissant de l'indivision Nicolas, la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 a été établie sur la base d'une évaluation de BNP Real Estate, communiquée par Fiducial.

- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>en Euros</i>	<b>Valeur comptable</b>	<b>Valeur de réalisation sur la base des expertises</b>	<b>Valeur de reconstitution sur la base des expertises</b>
Valeur des immeubles	14 769 340	25 088 240	25 088 240
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 479 221		1 826 500
- Amortissements	-1 479 221		
- Provision pour gros entretiens	-368 908		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>14 400 432</b>	<b>25 088 240</b>	<b>26 914 740</b>
Agencements			
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente			
Immobilisations financières	12 986	12 986	12 986
Liquidités nettes à investir	-3 578 247	-3 578 247	-3 578 247
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-3 565 261</b>	<b>-3 565 261</b>	<b>-3 565 261</b>
Commission de souscription	742 388		2 030 389
- Amortissements	-742 388		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 030 389</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>10 835 171</b>	<b>21 522 979</b>	<b>25 379 869</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2016	44 504	44 504	44 504
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2017 du solde du dividende 2016	243,47	483,62	570,28
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2017 du solde du dividende 2016	250,06	490,22	576,88

L'évolution des valeurs de réalisation et reconstitution par part se présente comme suit :

<i>En euros</i>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Δ 2016/2015</b>
	<b>Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N</b>		
Valeur comptable / part	241,54	243,47	+0,80%
Valeur de réalisation / part	474,97	483,62	+1,82%
Valeur de reconstitution / part	555,50	570,28	+2,66%
	<b>Valeurs avant distribution en N+1 du solde du dividende N</b>		
Valeur comptable / part	248,73	250,06	+0,54%
Valeur de réalisation / part	482,17	490,22	+1,67%
Valeur de reconstitution / part	562,70	576,88	+2,52%

## FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

- Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	:	43,80 €
- Frais et charges déductibles	:	13,90 €
- Intérêts d'emprunts	:	2,35 €
= Revenus fonciers nets	:	27,56 €
Produits financiers	:	0,02 €
Rappel dividende ordinaire versé	:	24,60 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) <sup>(1)</sup>	:	2,40 €

<sup>(1)</sup> prélevé sur la réserve des "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles"

- Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 30,46 €

## REGIME FISCAL

- FISCALITE DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

## ***INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL***

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 8 040 288 € pour l'exercice 2016 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 126,8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,85 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,15 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 266 367 € en 2016 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 198 754 €.

Seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).

## ***ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE***

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI CIFOcoma 2, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.



*3, rue Jour – Paris (1<sup>er</sup>)*

## **ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

---

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il est chargé d'assister la Société de Gestion dans ses tâches, d'opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement trois fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

## **CONTROLE INTERNE**

---

### **Objectifs**

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

### **Environnement de contrôle**

En tant que SCPI, CIFOCOMA 2 entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des marchés financiers et est également soumise à son contrôle.

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCI sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014 a par ailleurs désigné CACEIS comme dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

### **Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,



- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et compte-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degrés et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

## ***PERSPECTIVES***

Vous avez été informés par courrier du 27 décembre 2016 que SOFIDY a décidé de démissionner de la gestion de votre SCPI à compter du 20 décembre 2016. Le rejet, le 6 décembre 2016, par votre Conseil de Surveillance puis par une majorité d'associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, d'un projet de résolution visant à mettre en conformité les statuts de CIFOOMA 2 avec la réglementation en vigueur, a malheureusement motivé cette décision. C'est avec regret que nous mettons fin à notre mission. SOFIDY se félicite cependant du redressement de votre SCPI depuis 9 ans et des performances atteintes. Nous continuerons de gérer votre SCPI de la même façon pendant la période transitoire de recherche d'un nouveau gestionnaire, dont la nomination devra intervenir lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

## BILAN (ACTIF)

ACTIF (en euros)		Exercice N, clos le 31 décembre 2016			Exercice N-1 31-déc-15
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A	<b>Immobilisations Incorporelles</b>				
C	Frais d'établissement				
T	Droit au bail				
I					
F	<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles</b>				
I	Terrains				
M	Constructions locatives	15 033 290	263 950	14 769 340	14 677 316
M	Agencements aménagements				
O	Immobilisations en cours				17 650
B	Autres immobilisations corporelles				
I					
L	<b>Immobilisations Financières</b>				
I	Dépôts et cautionnements versés	12 986		12 986	11 171
S	Titres de participation				
E	Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>		<b>15 046 276</b>	<b>263 950</b>	<b>14 782 326</b>	<b>14 706 137</b>
A	<b>Créances</b>				
A	Locataires et comptes rattachés	45 016		45 016	110 050
C	Créances douteuses	228 513	157 123	71 390	66 820
T	Locataires charges à rembourser	176 788		176 788	187 206
I					
F	<b>Créances diverses</b>				
	Créances fiscales et sociales	9 467		9 467	6 469
C	Associés				
I	Gérant				
R	Autres créances	44 862		44 862	69 214
C					
U	<b>Trésorerie</b>				
L	Valeurs mobilières de placement	350 081		350 081	
A	Disponibilités	538 403		538 403	973 980
N					
T	<b>Comptes de régularisation</b>				
	Charges constatées d'avance	399		399	2 543
<b>TOTAL</b>		<b>1 393 530</b>	<b>157 123</b>	<b>1 236 407</b>	<b>1 416 282</b>
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>16 439 806</b>	<b>421 073</b>	<b>16 018 733</b>	<b>16 122 419</b>



# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

## BILAN (PASSIF)

PASSIF (en euros)		Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015
C A P I T A L S	Capital social dont versé : 6 809 112	6 809 112	6 809 112
I T A U X	Primes d'émission Prélèvement sur primes d'émission Ecart sur remboursement de parts Réserves réglementées Autres réserves Plus values sur cessions d'immeubles locatifs	4 555 284 -2 326 693    986 433	4 555 284 -2 311 041    892 557
P R O P R I E T E	Report à nouveau   Résultat de l'exercice n-1 <b>Résultat de l'exercice</b> Acompte sur distribution de l'exercice n-1 Acompte sur distribution	803 403   1 102 290  -1 094 658	772 931   1 231 882  -1 201 410
<b>TOTAL</b>		<b>10 835 171</b>	<b>10 749 316</b>
	Provisions pour risques & charges Provisions pour gros entretiens	368 908	325 502
<b>TOTAL</b>		<b>368 908</b>	<b>325 502</b>
D E T T E S	<b>Dettes financières</b> Emprunts obligataires convertibles Emprunts auprès des établissements de crédit Dettes financières (dépôts de garantie)	3 602 690 389 801	3 786 736 435 546
E T A B L I S S E M E N T S	<b>Dettes d'exploitation</b> Clients créditeurs Clients avances sur charges Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Associés Associés dividendes à payer Associés dividendes bloqués Créditeurs divers Autres dettes diverses	40 544 206 273 49 972 56 118 92 60 434 294 740 9 614 73 617	50 063 211 458 43 175 66 051  43 370 321 385 7 811 68 791
	<b>Comptes de régularisation</b> Produits constatés d'avance	30 760	13 215
<b>TOTAL</b>		<b>4 814 654</b>	<b>5 047 601</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>16 018 733</b>	<b>16 122 419</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

## ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2016		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	14 769 340	25 088 240	14 677 316	24 740 660
Immobilisations en cours			17 650	17 650
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 368 908		- 325 502	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>= 14 400 432</b>	<b>= 25 088 240</b>	<b>= 14 369 464</b>	<b>= 24 758 310</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	12 986	12 986	11 171	11 171
Créances				
Locataires et comptes rattachés	450 317	450 317	497 671	497 671
Autres créances	54 329	54 329	75 683	75 683
Provisions pour dépréciation des créances	- 157 123	- 157 123	- 133 596	- 133 596
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	350 081	350 081		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	538 403	538 403	973 980	973 980
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 3 992 490	- 3 992 490	- 4 222 282	- 4 222 282
Dettes d'exploitation	- 352 998	- 352 998	- 370 748	- 370 748
Dettes diverses	- 438 406	- 438 406	- 441 356	- 441 356
<b>TOTAL II</b>	<b>= -3 534 900</b>	<b>= -3 534 900</b>	<b>= -3 609 476</b>	<b>= -3 609 476</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	399	399	2 543	2 543
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 30 760	- 30 760	- 13 215	- 13 215
<b>TOTAL III</b>	<b>= -30 361</b>	<b>= -30 361</b>	<b>= -10 672</b>	<b>= -10 672</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 10 835 171</b>	<b>=</b>	<b>= 10 749 316</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 21 522 979</b>	<b>=</b>	<b>= 21 138 162</b>

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

### TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	6 809 112			6 809 112
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	4 555 284			4 555 284
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 311 041		-15 653	-2 326 693
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	892 557		93 876	986 433
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	772 931	30 472		803 403
<b>Résultat de l'exercice</b>			1 102 290	1 102 290
Résultat de l'exercice n-1	1 231 882	-1 231 882		
Acomptes sur distribution	-1 201 410	1 201 410	-1 094 658	-1 094 658
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 749 316</b>		<b>85 855</b>	<b>10 835 171</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 629 164	1 748 645
Charges facturées	158 518	128 085
Taxes facturées	90 547	112 251
Produits annexes	30 486	31 317
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	55 732	25 050
Provisions pour grosse réparations	26 894	41 287
Provisions pour risques et charges		
Transfert charges d'exploitation	40 353	130 382
Autres produits	5	16 684
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>2 031 699</b>	<b>2 233 700</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	879	1 232
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>879</b>	<b>1 232</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	5 712	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>5 712</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 038 290</b>	<b>2 234 932</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total général</b>	<b>2 038 290</b>	<b>2 234 932</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	249 065	240 335
Charges d'entretien du patrimoine locatif	18 606	39 859
Grosses réparations	26 894	41 287
Autres charges immobilières	33 215	25 942
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	144 794	155 694
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions	15 653	130 382
Diverses charges d'exploitation	178 519	112 870
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	79 260	65 223
Provisions pour grosses réparations	70 300	69 835
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	16 656	14 224
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>832 961</b>	<b>895 652</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	103 040	107 398
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>103 040</b>	<b>107 398</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôt sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>936 000</b>	<b>1 003 050</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>1 102 290</b>	<b>1 231 882</b>
<b>Total général</b>	<b>2 038 290</b>	<b>2 234 932</b>

## ANNEXE

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

---

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI. Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission.

Les provisions pour gros travaux et réparations sont dotées tous les ans d'un montant égal à 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles.

Conformément au nouveau plan comptable des SCPI applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la société de gestion tiendra à jour un programme pluriannuel d'entretien et constituera des provisions à hauteurs de l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures rapportées linéairement sur cinq ans.

Un expert immobilier (BNP Paribas Real Estate) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par capitalisation du revenu. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2016, seule la dernière acquisition réalisée au-delà du 1<sup>er</sup> septembre 2016 n'a pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate et est retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais (0,9 % de la valeur totale du patrimoine). S'agissant de l'indivision Nicolas, la valeur retenue se base sur une évaluation de BNP Real Estate au 31 décembre 2016 communiquée Fiducial.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

---

- **Immobilisations locatives**

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles et des agencements (15 033 290 €), nets des amortissements (263 950 €).

- **Immobilisations financières**

Ce poste correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 12 986 €.

- **Locataires et comptes rattachés**

Au 31 décembre 2016, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 45 016 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 228 513 €, provisionnés à hauteur de 157 123 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).
- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 176 788 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 206 273 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles.

- **Autres créances**

Elles sont composées :

- des créances fiscales (9 467 €), correspondant à la TVA sur factures non parvenues (6 653 €), la TVA déductible (1 538 €) et à la C.E.T (1 277 €).
- de créances diverses pour 44 862 €.

#### • Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

<b>Trésorerie à fin 2016</b>	<b>888 484 €</b>
- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	350 081 €
- Disponibilités en banque :	538 403 €

#### • Dettes

<b>Dettes financières :</b>	<b>3 992 490 €</b>
- Emprunts auprès des établissements de crédit	3 589 049 €
- Dépôts de garantie	389 801 €
- Intérêts courus non échus	13 641 €

<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>717 786 €</b>
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	206 273 €
- Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	294 740 €
- Comptes courants marché secondaire	60 434 €
- Dettes fiscales / TVA	56 118 €
- Dettes fournisseurs	49 972 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	40 544 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	9 614 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	92 €

<b>Dettes diverses :</b>	<b>73 617 €</b>
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures)	73 617 €

#### • Prélèvements sur primes d'émission

Les mouvements sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>en Euros</i>	<b>Mouvements En 2016</b>	<b>Mouvements Depuis l'origine</b>
Prime d'émission en début de période	2 244 244	
Augmentation des primes d'émission		4 555 284
- Ecart sur remboursements de parts		
- Frais d'acquisition d'immobilisations et amortissement	-15 653	-2 326 693
- Commission de souscription		
Solde de la prime d'émission à fin 2016	2 228 591	2 228 591

#### • Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2016, les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 986 433 € qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2015	892 557 €
- Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2016	234 478 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée générale ordinaire annuelle	- 106 810 €
- Provision / Honoraires de la Société de Gestion	- 33 792 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2016	986 433 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat ressort à :	1 102 290 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 801 072 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'élève à :	- 293 586 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	<u>7 632 €</u>

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/15	Entrées	Sorties	31/12/16
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	14 951 523	220 000	138 233	15 033 290
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	11 171	3 425	1 609	12 986
	<b>14 962 694</b>	<b>223 425</b>	<b>139 843</b>	<b>15 046 276</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/15	Dotations	Reprises	31/12/16
<b>Amortissements immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	274 207		10 257	263 950
Agencements				
<b>Provision sur créances</b>				
Créances douteuses	133 596	79 260	55 732	157 123
<b>Provisions</b>				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens	325 502	70 300	26 894	368 908
	<b>733 305</b>	<b>149 560</b>	<b>92 883</b>	<b>789 981</b>

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	1 629 164 €
- les charges refacturées :	158 518 €
- les taxes refacturées :	90 547 €
- les produits annexes :	30 486 €
- les autres produits :	5 €
- les produits financiers :	879 €
- les produits exceptionnels :	5 712 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux indemnités de déspecialisation et droits d'entrée facturés (8 764 €), aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (14 185 €) et à un remboursement d'excédent de taxe foncière (3 835 €) et les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie.



Les produits exceptionnels correspondent à la quote part revenant à CIFOcoma 2 du prix de vente d'une partie commune rue d'Avron à Paris (20<sup>ème</sup>).

### • Charges immobilières

<b>Charges immobilières :</b>	<b>327 780 €</b>
- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	249 065 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	<i>158 518 €</i>
- <i>dont taxes récupérables :</i>	<i>90 547 €</i>
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	18 606 €
- les gros travaux et réparations :	26 894 €
- le poste « autres charges immobilières » :	33 215 €
- <i>dont taxes foncières non récupérables :</i>	<i>30 002 €</i>
- <i>dont Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) :</i>	<i>3 213 €</i>

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par CIFOcoma 2 ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

### • Charges d'exploitation de la Société

Conformément à la résolution de la dernière assemblée générale, 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2016 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 144 794 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2016 à :

- frais de souscription :	0 €
- frais d'achat du patrimoine :	15 653 €

Le poste « transfert de charges » intègre également les honoraires sur les cessions 2015 facturés à la SCPI en 2016 (24 700 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ».

Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment de :

<b>Diverses charges d'exploitation :</b>	<b>178 519 €</b>
- honoraires divers (dont 24 700 € de commission sur arbitrage de la Société de Gestion au titre de l'exercice 2015) :	53 793 €
- frais postaux :	23 767 €
- frais d'actes et de contentieux :	20 680 €
- honoraires du Commissaire aux Comptes :	19 540 €
- honoraires d'expertise immobilière :	18 866 €
- honoraires du dépositaire :	12 480 €
- autres frais bancaires :	9 991 €
- TVA non récupérable :	7 102 €
- frais de voyages, déplacements et réceptions :	4 923 €
- annonces et insertions :	2 528 €
- jetons de présence :	2 300 €
- concours divers :	1 311 €
- contribution Economique Territoriale (CET) :	1 237 €

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la C.E.T - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 1 237 € au titre de 2016.

- **Dotations aux amortissements et provisions**

Les mouvements de dotations/reprises sur provisions au titre de l'exercice sont les suivants :

- les dotations aux provisions pour créances douteuses s'élèvent à 79 260 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 55 732 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice pour 16 640 € (voir ci-après),
- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 70 300 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 26 894 €.

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 16 656 € et correspond principalement aux pertes constatées sur créances irrécouvrables (16 640 €).

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

---

- **Engagements hors bilan**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec HSBC, la BRED, la Société Générale et le Crédit du Nord, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèques ou privilèges de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2016, l'ensemble des biens immobiliers acquis depuis 2009 sont grevés d'une hypothèque ou d'un privilège prêteur de deniers, à l'exception des actifs situés, rue d'Amsterdam à Valenciennes (59), grande rue à Sens (89), rue de Savigny à Beaune (21) et rue de la vieille Porte à Thionville (57).

Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, CIFOcoma 2 est parfois bénéficiaire de cautions bancaires.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénale, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2016</i>			<i>Au 31 décembre 2015</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais <sup>(1)</sup>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais <sup>(1)</sup>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	14 199 281	24 187 140	9 987 859	14 117 515	23 829 660	9 712 145
Moyennes surfaces de périphérie	530 000	560 000	30 000	530 000	570 000	40 000
Habitations	304 009	341 100	37 091	304 009	341 000	36 991
Bureaux	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15 033 290</b>	<b>25 088 240</b>	<b>10 054 950</b>	<b>14 951 523</b>	<b>24 740 660</b>	<b>9 789 137</b>

(1) les frais d'acquisition sont indiqués dans le tableau du patrimoine

(1) les frais d'acquisition sont indiqués dans le tableau du patrimoine

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface <sup>(1)</sup> m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	175-179 rue de Lourmel	F.E.H.A.P	91	05/01/1978	74 852	1 601	76 453
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Mlle BALLOIR Valérie Libre	82 55	09/08/1978 09/08/1978	55 425	2 637	58 062 0
CLICHY	92110	98 boulevard Victor Hugo Ilôt Pouchet	Crédit du Nord	130	17/01/1979	95 948	2 157	98 105
TRESSSES	33370	Galerie Marchande le Bourg	Bensoudane Tress"Bar Libre	24 80 82	11/08/1980 11/08/1980 11/08/1980	82 318	1 753	84 071
PARIS	75008	74 boulevard Malesherbes rue de Naples	Le Bigado	61	05/04/1981	60 980	16 769	77 749
ABBEVILLE	80100	centre commercial de la ZAC Sud Est d'Abbeville	Flomax	132	02/07/1981	60 172	1 677	61 849
BEAUVAIS	60000	2 rue Buzenval	Creserfi	89	29/07/1982	96 348	19 818	116 166
PARIS	75011	40 rue Faidherbe	Appartis'immo	110	03/08/1982	93 832	13 111	106 943
PARIS	75003	47 boulevard Beaumarchais	Antique Trading	56	28/01/1983	89 963	14 788	104 751
PARIS	75001	3 rue du Jour	CMC	73	22/03/1983	114 337	21 876	136 213
SAUTRON	44880	16 rue de Bretagne	Nicolas	59	31/03/1983	51 985	562	52 547
PARIS	75016	95 rue de Lauriston	Groupe ESP-Ecole Supérieure de Publicité	56	06/05/1983	101 379	19 015	120 393
PARIS	75011	6 avenue de la République	Bong	191	11/05/1983	198 252	39 637	237 889
PARIS	75018	1-3 rue Caulaincourt	Castorama	69	31/05/1983	174 097	4 269	178 365
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	3-5 rue des Louviers	France Arno	50	08/07/1983	121 959	2 897	124 856
PARIS	75015	17 rue Falguière	SARL Rab	54	30/01/1984	83 153		83 153
CLAMART	92140	106 avenue Jean Jaurès	Gestude	84	30/01/1984	65 553	1 768	67 321
COURBEVOIE	92400	67 avenue Marceau	Foncia Marceau	251	13/02/1984	249 833	5 793	255 626
SAINT NOLFF	56250	place de la Mairie	Noblet	220	05/04/1984	104 580	3 522	108 102
BRAIN SUR L'AUTHION	49800	C.C l'Eglantine	Colaisseau	220	05/04/1984	121 959	3 750	125 709
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	125 rue Vieux Pont Sèvres	Cabinet 2xb	114	22/05/1984	123 484	24 270	147 754
PARIS	75012	11 rue d'Aligre	Awalcom	64	14/06/1984	166 124	32 868	198 992
PARIS	75020	20 rue Ménilmontant	SARL Menildis	63	19/09/1984	130 319	26 526	156 845
PARIS	75001	35 rue Richelieu	Guedj Frédéric	30	02/10/1984	87 548	17 760	105 309
PARIS	75020	21 rue d'Avron	Chez Maissa	34	02/10/1984	63 052	12 839	75 891
PARIS	75019	60 avenue Simon Bolivar	Bonek	46	29/10/1984	75 959	15 855	91 814
LILLE	59800	7 rue Parvis Saint Maurice	GJ Développement	176	14/11/1984	426 857		426 857

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface <sup>(1)</sup> m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Scoop Line	143	14/11/1984			
VITRY SUR SEINE	94400	avenue du 8 Mai 1945	Big Château rouge	61	20/12/1984	159 100	30 571	189 670
			Etoile Coiffure	48	20/12/1984			
			Tamout	46	20/12/1984			
			Damonde Jacques	68	20/12/1984			
PARIS	75007	74 rue Saint Dominique	Labo Star Services	30	26/12/1984	117 046	23 858	140 904
PARIS	75010	95 boulevard Magenta	Price Inter	54	06/05/1986	151 958	30 717	182 674
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	John K	58	14/09/1989	131 106		131 106
PARIS	75007	56 rue de Babylone	Le soleil de nable	57	13/01/2005	270 000	16 990	286 990
PARIS	75017	35 rue Jouffroy d'Abbans	Healthyt Bar	47	22/02/2005	230 000	14 365	244 365
PARIS	75003	34 rue Notre Dame de Nazareth - 33 rue Meslay	Société Kilikio	49	22/11/2005	260 000	17 700	277 700
<b>INDIVISION NICOLAS</b>								
PARIS	75002	61 rue Montorgueil	Nicolas	3	05/09/2007	48 367		48 367
PARIS	75004	64-66 rue St Louis en l'Isle	Nicolas	2	05/09/2007	32 556		32 556
PARIS	75007	25 boulevard de la Tour Maubourg	Nicolas	3	05/09/2007	36 968		36 968
PARIS	75017	1 rue de Chazelles	Nicolas	3	05/09/2007	40 306		40 306
PARIS	75009	45 rue de Rochechouart	Nicolas	3	05/09/2007	26 992		26 992
PARIS	75014	151 rue d'Alesia	Nicolas	4	05/09/2007	47 670		47 670
PARIS	75015	199 rue de la Convention	Nicolas	3	05/09/2007	39 748		39 748
PARIS	75015	331 bis rue de Vaugirard	Nicolas	3	05/09/2007	43 530		43 530
PARIS	75016	46 rue d'Auteuil	Nicolas	5	05/09/2007	128 978		128 978
PARIS	75016	2 rue Dufrenoy	Nicolas	4	05/09/2007	43 256		43 256
PARIS	75016	66 avenue Kléber	Nicolas	3	05/09/2007	45 142		45 142
PARIS	75016	64 rue de Passy	SAS Jules	6	05/09/2007	257 330		257 330
PARIS	75017	73 boulevard Berthier	Nicolas	4	05/09/2007	20 224		20 224
PARIS	75017	71 rue Guy Moquet	Nicolas	2	05/09/2007	21 157		21 157
PARIS	75018	50 rue Damrémont	Nicolas	2	05/09/2007	17 735		17 735
PARIS	75019	98 rue de Flandre	Nicolas	4	05/09/2007	26 602		26 602
ASNIERES	92600	1 rue Bokanowski	Nicolas	3	05/09/2007	22 168		22 168
AULNAY SOUS BOIS	93600	10 rue Isidore Nérat	Nicolas	3	05/09/2007	22 612		22 612
CHATILLON	92320	9-11 rue Gabriel Péri	Nicolas	3	05/09/2007	14 565		14 565
CLAMART	92140	29 avenue Jean Jaurès	Nicolas	3	05/09/2007	39 868		39 868
<b>INDIVISION NICOLAS (suite)</b>								

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface <sup>(1)</sup> m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CORBEIL ESSONNES	91100	34 place du Comte Haymon	Nicolas	7	05/09/2007	21 805		21 805
EAUBONNE	95600	50 avenue de Paris	Nicolas	4	05/09/2007	14 026		14 026
ENGHEIN LES BAINS	95880	35 à 41 rue du Général de Gaulle	Nicolas	2	05/09/2007	23 549		23 549
FONTAINEBLEAU	77300	108 Grande Rue	Nicolas	6	05/09/2007	29 073		29 073
LAGNY SUR MARNE	77400	1 rue des Marches	Nicolas	5	05/09/2007	17 689		17 689
MALAKOFF	92240	53 avenue Pierre Larousse	Nicolas	2	05/09/2007	10 936		10 936
MEUDON	92190	7 place des Arts	Iman	3	05/09/2007	9 574		9 574
NEUILLY PLAISANCE	93660	34T avenue du Maréchal Foch	Nicolas	4	05/09/2007	15 227		15 227
NOGENT SUR MARNE	94130	142 Grande Rue Charles de Gaulle	Nicolas	2	05/09/2007	21 108		21 108
ORSAY	91400	6 rue Boursier	Nicolas	5	05/09/2007	16 144		16 144
RAMBOUILLET	78120	13 rue Général de Gaulle	Nicolas	3	05/09/2007	15 699		15 699
SCEAUX	92330	198 rue Houdan	Nicolas	3	05/09/2007	18 715		18 715
VELIZY VILLACOUBLAY	78140	9 Avenue du Général de Gaulle	Nicolas	4	05/09/2007	9 335		9 335
VERSAILLES	78000	26 avenue de Saint Cloud	Nicolas	4	05/09/2007	26 446		26 446
COMPIEGNE	60000	3-11 place de l'Hôtel de Ville	Nicolas	4	05/09/2007	31 113		31 113
LE CANNET	06110	119 boulevard Carnot	Petit Casino	179	09/07/2009	522 350	4 806	527 156
FOS SUR MER	13270	C.C La Jonquiére	SARL Oligomes	115	09/07/2009	127 570	1 220	128 790
VALENCIENNES	59300	5 bis avenue d'Amsterdam	Subval	120	10/12/2010	470 000	62 102	532 102
SENS	89100	54 Grande Rue	EOVI - MCD Mutuelle	73	27/12/2010	400 000	53 300	453 300
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	Picard Surgelés	392	29/12/2010	530 000	11 130	541 130
PARIS	75011	57 rue Popincourt	SARL CD 22 Baobab SARL	48 47	17/06/2011 17/06/2011	510 000	61 858	571 858
DUNKERQUE	59140	39-41 place Emile Bollaert	LBDR Optique	91	07/07/2011	290 000	41 084	331 084
EVREUX	27000	13 rue de la Harpe	Binette	269	30/09/2011	325 000	51 626	376 626
MELUN	77000	19 rue Amboise	Zhengyao Lin & Yuanyuan Chen	116	17/01/2012	200 000	25 242	225 242
VIENNE	38200	36 rue Marchande	Libre	37	18/01/2012	97 500	16 030	113 530
VIENNE	38200	36 rue Juiverie	SAS Les Caprices de Marie	88	18/01/2012	160 000	20 484	180 484
LENS	62300	25 boulevard Basly	BMC Libre	96 110	25/01/2012 25/01/2012	357 159 114 841	55 031	527 031
LILLE	59000	71-73 rue des arts	Ozar	43	25/01/2012	343 000	38 591	381 591
ALENCON	61000	29-31 rue des Sieurs	SAS Voodoo Libre	75 85	30/03/2012	206 737 93 263	43 232	343 232
QUIMPER	29000	21 rue Saint Francois	Sephora	189	29/06/2012	675 000	76 550	751 550

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface <sup>(1)</sup> m²	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT ETIENNE	42000	6 rue Léon Nautin	Libre	107	10/08/2012	245 000	30 010	275 010
PARIS	75004	12 rue Jean du Bellay	Sakthi	44	28/09/2012	350 000	42 304	392 304
CHOISY LE ROI	94600	2 Place Pierre Sépard	M. Ferhat SAIKI (Enseigne Le Départ)	144 63 8	24/10/2012	194 095 84 789 11 116	35 417	325 417
THIONVILLE	57100	7 Rue de la vieille porte	Libre	53	21/12/2012	200 000	21 597	221 597
SAINT NAZAIRE	44600	95 avenue de la République	SARL Agence Directe d'Approvisionnement d'Articles Professionnels	68	28/12/2012	152 500	20 724	173 224
BOULOGNE SUR MER	62200	40 Rue de la lampe	SARL Flower's Rain	60	31/01/2013	265 000	33 492	298 492
RENNES	35000	36 Rue Vasselot	SARL FDC	109	02/08/2013	360 000	44 707	404 707
CANNES	06400	46 Bld Carnot	PB Conseil	32	31/10/2013	150 000	18 397	168 397
MANOSQUE	04100	50 Rue Grande	Libre	45	31/01/2014	148 000	13 544	161 544
NICE	06000	5 Rue Cassini	Gastaud Ludovic	50	02/07/2014	223 000	20 400	243 400
RENNES	35000	11 quai Chateaubriand	SAS Option Interim Molière	83	17/12/2014	325 000	46 895	371 895
HYERES	83400	3 place Massillon	Vams	85	03/04/2015	173 000	21 775	194 775
PARIS	75012	270 avenue Daumesnil	Paris 12 Végétal	25	07/05/2015	188 680	26 924	215 604
CLERMONT-FERRAND	63000	23-27 avenue des Etats-Unis	Marionnaud Lafayette Libre	252 140	29/07/2015 29/07/2015	575 000	79 931	654 931
LYON	69007	55 avenue Jean Jaurès	Bosage	80	16/09/2016	220 000	19 100	239 100
<b>TOTAL</b>				<b>7 246</b>		<b>15 033 290</b>	<b>1 479 221</b>	<b>16 512 511</b>

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans, obéissant à des référentiels différents (surfaces utiles, surfaces pondérées, SHOB, SHON,...).

# **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

## **A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 1<sup>er</sup> juin 2017**

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Cette année 2016, pour laquelle nous vous présentons ci-dessous notre rapport annuel des comptes et de l'activité, a été jalonnée de complications.

Nous aurions préféré vous les épargner.

Par vos courriers ou mails, nous avons constaté que beaucoup d'entre vous, ont été perturbés par de nombreuses sollicitations.

La majorité de votre conseil, après toutes les turbulences et les attaques constantes qu'elle a supportées, a poursuivi le seul but qui vaille pour les associés : le retour à une gestion patrimoniale sérieuse et fructueuse comme nous l'avons connu précédemment.

*Assemblée Générale du 30 mars 2017 : la majorité de votre conseil a guidé les associés vers un vote raisonnable d'avenir.*

Avec une approbation autour de 77%, l'Assemblée Générale extraordinaire du 30 mars 2017, a mis, un point final à l'incertitude qui planait sur la continuité de la gestion de votre SCPI et a rétabli vos statuts **conformément à la demande de l'AMF sous peine d'une sanction importante.**

Même si la loi est sujette à interprétation différente, la majorité responsable de votre conseil n'a pas souhaité prendre le risque d'une confrontation juridique d'une durée indéterminée d'autant plus, que depuis début février 2017, en quête d'un nouveau gérant, elle a pu relever que tous les gérants sérieux contactés, candidats à la reprise, ont instamment demandé, que notre situation soit éclaircie vis-à-vis de l'AMF.

3 membres de notre conseil de surveillance, signataires d'un collectif, souhaitaient aller contre la demande de l'AMF et même exigeaient que Sofidy continue indéfiniment sa gestion.

Si ce collectif avait eu gain de cause lors du vote du 30 mars 2017, la société de gestion Sofidy irrémédiablement campée sur sa démission, n'aurait jamais obtempéré à continuer sa gestion « sous la contrainte ». Quid de la suite ?

*Nos statuts*

Malgré cette rectification, nous vous rappelons que nos statuts ont conservé des protections importantes. Nous pourrions encore les améliorer ultérieurement, avec le concours de tous les associés, tout en respectant, et le rôle du gérant comme l'a impérativement voulu l'AMF, et la fonction du conseil de surveillance, organe de contrôle et d'assistance de la gérance et d'alerte pour les associés.

Car finalement, ne nous leurrions pas, une bonne SCPI le devient et le reste si nous avons un gérant respectueux et attentif aux avis du conseil dans une étroite et sincère collaboration mais surtout si nous avons un conseil vigilant, impliqué et exigeant sur les investissements et la gestion du patrimoine qui sont les moteurs de notre SCPI, pour nous servir les meilleurs dividendes possibles.

*Proposition d'un nouveau gérant*

C'est dans cet esprit que PAREF GESTION 8 rue Auber 75009 Paris, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été choisi comme prochaine société de gestion. PAREF Gestion respecte et entend les avis des conseils de surveillance.

Des membres de votre conseil l'ont expérimentée depuis de nombreuses années et notamment votre Présidente Hélène Karsenty.

PAREF GESTION sera donc comme Sofidy, toujours attentif aux remarques et souhaits de votre conseil que ce soit pour les investissements ou pour les ventes d'actifs improductifs.



**PAREF GESTION, avec l'aide de son conseil de surveillance, a hissé au plus haut niveau, une autre SCPI qu'elle a reçue il y a 4 ans avec en prime les lauriers de journaux économiques.**

**PAREF GESTION a reçu aussi début 2016 une autre SCPI, cette dernière en grande difficulté car malmenée par un grand groupe. Accompagnée d'un conseil très impliqué, PAREF GESTION relève le défi laborieux de la remettre sur des rails satisfaisants de rentabilité.**

Le 13 avril, le conseil de surveillance a été convoqué pour se prononcer sur la nomination d'un nouveau gérant. 3 membres signataires d'un collectif dont 2 absents avaient donné procuration, ont voté contre ou abstention.

#### **QUID de la conséquence négative de cette position ?**

- Une volonté de contraindre notre ancien gérant ?  
La contrainte est-elle une motivation pour un gérant démissionnaire ?  
Quoi qu'il en soit, Sofidy a prévenu que, sans reprise d'une société de gestion, elle remettrait les clefs à l'AMF !
- Une volonté de gérer eux-mêmes comme une grosse SCI ?
- Quoi d'autre...l'inconnu ?  
Est-ce une protection pour les associés de tout considérer sous le seul angle juridique comme l'affirme le collectif ?

**Heureusement, les membres raisonnables et responsables de ce conseil ont pu constituer une majorité positive afin de valider la résolution présentant le mandat du nouveau gérant PAREF GESTION, pour la prochaine assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017.**

Conduire les associés de la SCPI Cifocoma 2 vers un avenir assuré est le seul objectif de la majorité responsable de votre conseil.

#### ***Communication vers les associés***

Aujourd'hui encore plus qu'hier, un autre élément est indispensable pour parfaire notre protection :

- **la communication.**

L'information des associés est l'arme que redoutent le plus, les sociétés de gestion.

Elle permet de mettre en avant leurs manquements comme leurs réussites. Elle est impitoyable, chacun peut le tester sur d'autres SCPI qui voient ainsi leur sociétariat beaucoup plus averti et donc impliqué.

**A cet effet, la majorité du conseil et des associés très impliqués, ont déposé, 2 résolutions pour la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 1<sup>er</sup> juin 2017 :**

- **La résolution « FI »** pour une feuille additionnelle ajoutée dans le bulletin trimestriel comportant un éditorial du conseil de surveillance
- **La résolution « BC »** pour un budget de communication qui pourra être utilisé si une urgence ou des publications importantes devaient être délivrées en dehors des périodes des bulletins trimestriels.

**Ainsi, serons-nous largement outillés en moyens de communication pour vous alerter ou vous informer plus précisément et obtenir un soutien contre une aspiration ou une tentative qui nous semblerait négative ou périlleuse pour notre SCPI.**

**Nous vous demandons de voter massivement OUI**

**Aux 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions nommant Paref Gestion comme successeur de Sofidy**

**Et aux résolutions « FI » et « BC » présentées par la majorité de votre conseil de surveillance et des associés très impliqués**

## **Rapport Annuel**

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport à l'Assemblée générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Votre Conseil s'est réuni à sept reprises en février 2016, avril 2016, juin 2016, septembre 2016, décembre 2016, février 2017 et avril 2017 afin d'examiner la situation à l'instant T, la gestion, les comptes de l'exercice 2016 et la nomination du prochain gérant.

Le rapport détaillé, présenté aujourd'hui par la Société de Gestion, vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que sur les comptes 2016.

Les comptes de la SCPI CIFOcoma 2 qui vous sont présentés pour cet exercice 2016, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve.

### ***Comptes 2016 :***

Le résultat de l'exercice 2016 ressort à 1 102 290 € contre 1 231 882 € en 2015.

Ce recul s'explique principalement par :

- La baisse du taux d'occupation moyen qui s'établit à 93,97% en 2016 (contre 96,247% en 2015) principalement un local à Lille représentant 2.2% des loyers et reloué en décembre 2016
- et donc corrélativement la baisse des loyers des revenus locatifs de 1.629.164€ contre 1.748.645€ en 2015
- atténué par une baisse des charges d'exploitation et des charges immobilières (autres que celles ayant leur contrepartie en produits) : 417.681€ contre 506.034€ en 2015

Les charges financières ont diminué de 4.358€ et le net des provisions moins les reprises sont presque équivalentes.

L'encours de la dette au 31 décembre 2015 s'élève à 3 589.000 € constitué à 80,6% d'emprunts à taux fixe et le reste d'emprunts à taux variable, représentant un cout moyen de 2.82% contre 2.98% en 2015.

Votre Conseil a par ailleurs été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 (anciennement L.214-76) du Code monétaire et financier, présentées dans le rapport du commissaire aux comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

Au titre de la gestion de la SCPI Cifocoma 2, SOFIDY a perçu un montant total de 144.794 €, conformément à la convention de gestion rappelée par le commissaire aux comptes.

### ***Dividende ordinaire***

Le dividende versé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 24,60 € par part (hors dividende exceptionnel de 2,40 € par part prélevé sur la réserve de plus-value des cessions) en baisse de 8.89 % par rapport au dividende ordinaire versé au titre de l'exercice précédent.

C'est donc un montant de 1 094 658 € qui a été réparti entre les associés.

Les résultats permettent également de doter le report à nouveau de votre SCPI qui s'établit au 31 décembre 2016 à 811 035 € (après affectation du résultat 2016).

Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré de l'exercice 592.15€, le dividende global (ordinaire et exceptionnel) procure un rendement de 4,56 % contre 4.24 % en 2015.

### ***Avis sur les votes***

La majorité du conseil donne son avis favorable sur l'ensemble des résolutions

### ***Vote pour deux postes au Conseil de surveillance***

Deux membres, Mme Hélène Karsenty et la Société Alcyon représentée par M. Jean-Jacques Bonfil-Praire sont en renouvellement. D'autres candidats se présentent mais seuls seront élus les 2 candidats qui recueilleront le plus grand nombre de parts.

**IMPORTANT**, nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette assemblée générale soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou en adressant votre pouvoir à la MME HELENE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter --voir ci-dessous l'adresse— Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs—  
Votre participation importante évite les frais d'une nouvelle convocation, par avance, nous vous en remercions

Pour le Conseil de surveillance, le 18 avril 2017

Mme Hélène Karsenty  
*Présidente du Conseil de Surveillance de Cifocoma 2*  
06 16 29 06 21  
[presidencecifocoma2@hotmail.com](mailto:presidencecifocoma2@hotmail.com)

# **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **(Exercice clos le 31 décembre 2016)**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **CIFOCOMA 2**, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL EXPERTISE), expert indépendant renouvelé par votre assemblée générale du 4 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport d'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **2- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### Règles et principes comptables :

Le paragraphe 4 de la note <A- Informations sur les règles générales d'évaluation> de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Le montant de la provision, nette des reprises effectuées lors de la réalisation de gros travaux, résulte d'un calcul forfaitaire.

Dans le cadre de notre appréciation de règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

#### Estimations comptables :

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2016 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 4 avril 2017

**Le Commissaire aux Comptes  
Cabinet François PROVENCHERE**

**François PROVENCHERE**

# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2016)**

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du code Monétaire et Financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisé, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**Conventions autorisées au cours des exercices antérieurs dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice 2016.**

## **1) Commissions de gestion**

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts mis à jour le **2 juin 2014**, modifié le **1/06/2015** et à la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du **1 juin 2015** qui a renouvelé son mandat, la société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions de gestion de la Société et de son patrimoine moyennant une commission de :

- **8,85 % HT** des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2016, la SCPI CIFOCOMA 2 a pris en charge, **une rémunération totale pour SOFIDY de 144 793, 78 € HT.**

## **2) Commissions de souscription**

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts mis à jour le **2 juin 2014**, modifié le **1/06/2015** et à la onzième résolution de l'assemblée générale Mixte du **1 juin 2015** qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions de recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, moyennant une commission de :

- **8% HT** des capitaux collectés, inclus les primes d'émission, lors des augmentations de capital.
- **aucune commission n'a été perçue au titre de l'exercice 2015.**

## **3) Commissions sur arbitrages**

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts mis à jour le **2 juin 2014**, modifié le **1/06/2015** et à la onzième résolution de l'assemblée générale Mixte du **1 juin 2015** qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée au titre des cessions d'immeubles moyennant une commission sur arbitrage fixée à **2,5 % HT** du prix de vente des immeubles cédés par la société. Cette commission est prélevée sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

Au titre de l'exercice 2016, la SCPI CIFOOMA 2 a pris en charge, **une rémunération totale pour SOFIDY de 33 792,10 € HT** (24 700 € au titre de 2015 et 9 092 € au titre de 2016).

#### **4) Commissions de cession de parts**

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts mis à jour le **2 juin 2014**, modifié le **1/06/2015** et à la dixième résolution de l'assemblée générale Mixte du **1 juin 2015** qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, moyennant une commission égale à **3 % HT** du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.

La société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de **77,00 € HT**, au titre des frais de dossier lors du traitement des successions - donations.

La société de gestion perçoit un droit fixe de **7,62 € HT**, quel que soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés.

Les droits d'enregistrements sont à la charge de l'acquéreur.

Paris, le 4 avril 2017

**Le Commissaire aux Comptes**  
**Cabinet François PROVENCHERE**

**François PROVENCHERE**

# **PROJETS DE RESOLUTIONS**

## **SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### **DU 1<sup>er</sup> JUIN 2017**

#### **Résolutions présentée par la Société de Gestion**

#### **PREMIERE RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2016, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion.

#### **TROISIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2016	1 102 290,20 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>803 402,75 €</u>
Total Bénéfice distribuable	1 905 692,95 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 1 094 658,45 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 811 034,50 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 24,60 €.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 106 809,60 € prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 15 décembre 2016 sous forme d'un versement de 2,40 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 2 juin 2016 en sa quatorzième résolution.

#### **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 243,47 € par part.



## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 483,62 € par part.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 570,28 € par part.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale approuve dans le cadre de l'autorisation donnée par la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2016, la cession intervenue en 2016 des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable (nette des moins-values) réalisée, soit 234 478,10 € après impôt.

L'Assemblée Générale décide d'inscrire ce montant en réserve de « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après avoir consulté le Conseil de Surveillance, d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe à 8 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt, après avoir consulté le Conseil de Surveillance.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la date de la distribution.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 300 € pour l'année 2017, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

## **QUINZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que le mandat de deux membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Madame Hélène KARSENTY - Présidente,
- La société ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE.

Ils sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Vu les candidatures exprimées et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures :

- Monsieur Gérard LAPLASSE,
- Madame Hélène KARSENTY - Présidente,
- La société ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE.

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de Surveillance :

- 
- 

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

### **SEIZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE, est arrivé à échéance le 31 décembre 2016 et le renouvelle pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2017.

### **DIX-SEPTIEME RESOLUTION**

S'il y a plusieurs candidats au mandat de société de gestion de la SCPI CIFOCOMA2, et en cas d'adoption de plusieurs résolutions relatives à la nomination d'une nouvelle société de gestion, l'Assemblée Générale décide que sera élue la société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers qui aura été élue avec le plus grand nombre de voix favorables.

### **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de la société SOFIDY en qualité de Société de Gestion, et nomme en remplacement la société de gestion de portefeuille PAREF GESTION, agréée par l'AMF sous le N°GP-08000011, agrément AIFM du 16 juillet 2014, en qualité de Société de Gestion à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 jusqu'au 31 décembre 2018, sous réserve que s'il y a plusieurs candidats à ce mandat de gestion de CIFOCOMA2, PAREF GESTION soit celui qui aura été élu avec le plus grand nombre de voix favorables.

### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

***Demande d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 1er Juin 2017  
des projets de résolutions ci-après avec leur exposé des motifs,  
en application de l'article R214-138 II du code monétaire et financier***

**Exposé des motifs :**

Suite à la modification des statuts et à la suppression de l'éditorial du Conseil de Surveillance inséré dans le bulletin trimestriel normé par l'AMF et dans l'hypothèse où le conseil serait amené à donner un avis détaillé ou différent pour l'information plus complète des associés.

**RESOLUTION « F I » : FEUILLE D'INFORMATION**

L'Assemblée Générale décide que :

La société de gestion doit solliciter, le conseil de Surveillance, en temps utile, avant la réalisation du Bulletin Trimestriel de Cifocoma 2, aux fins d'ajouter à celui-ci, une feuille volante additionnelle comportant l'éditorial du Conseil de Surveillance.

**Exposé des motifs :**

Afin de permettre au Conseil de Surveillance de communiquer, le cas échéant, urgemment et directement avec les associés de Cifocoma 2 en dehors des périodes des éditoriaux ajoutés au bulletin trimestriel, l'Assemblée Générale décide d'allouer un budget de communication.

**RESOLUTION « B C » : BUDGET DE COMMUNICATION**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires décide d'allouer au conseil de surveillance un budget maximum de 5000 €. Cette somme est attribuée à compter de l'exercice 2017 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale.

Sauf opposition écrite que manifesterait personnellement un associé à la société de gestion, les coordonnées des porteurs de parts de la SCPI (nom, prénom, adresse, nombre de parts) seront remises, sur première demande, au président du conseil de surveillance, pour usage dans le strict cadre de cette communication.